

# 13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



## Lente imobiliária urbana: viver em menores espaços

**Fernanda Pereira Lisboa<sup>1</sup>**

Advogada imobiliária, Titular da Advocacia Lisboa e Sócia da *ISIZE Consulting*. Me. em Arquitetura e Urbanismo. CPM® - *Certified Property Manager*/IREM®. Presidente do Capítulo Brasileiro de nº 111 do IREM – *Institute of Real Estate Management*. Professora da Pós Graduação da Faap e pesquisadora, autora de artigos e obras jurídicas a respeito de direito imobiliário. Fundadora e Coordenadora do GEP – Grupo de Pesquisa e Estudos do SECOVI e IREM – Brasil. Diretora do Secovi-SP. Rua Gabriele D’Annunzio, 1045, São Paulo, Brasil. [fernanda@advocacialisboa.com.br](mailto:fernanda@advocacialisboa.com.br)

### RESUMO

Numa breve evolução apontamos as transformações do “morar” brasileiro até o período contemporâneo (que foi assumindo e modificando hábitos). A verticalização, considerada uma característica da urbanização brasileira, alcançou expressividade com o uso dos elevadores e das tecnologias de construção. A introdução da propriedade horizontal - como moradia - foi assumida pela “sociedade urbana” numa dinâmica que se reproduziu pelas cidades brasileiras.

O edifício em condomínio apresenta uma espécie de evolução - conjugada com equipamentos tecnológicos, operações especializadas (e disponibilização de serviços), redução das áreas privativas e aumento das áreas comuns (dos imóveis), modificação da forma de móveis e eletrodomésticos, dentre outros. Tais fatores - conjugados - nos levam a crer que as pessoas estão se organizando e vivendo em espaços cada vez menores e compactos. É a sociedade em movimento.

Numa abordagem reflexiva pretende-se introduzir a análise da “lente imobiliária”, com objetivo de demonstrar os efeitos da perspectiva (e facetas), algumas vezes não identificados facilmente.

**Palavras-chave: verticalização – condomínios – espaços menores - movimento**

# 13ª Conferência Internacional da LARES

Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil

11, 12 e 13 de Setembro de 2013



## Urban portrait: life in smaller spaces

### ABSTRACT

In a brief evolution pointed transformations of the "live" to the Brazilian housing, which was taking and modifying habits. The verticalization, considered a characteristic of Brazilian urbanization, expressivity with the use of elevators and construction technologies. The introduction of horizontal property - such as housing - was taken over by the "urban society" a dynamic that was reproduced by Brazilian cities.

Prevalent in urban centers, the building presents a kind of condominium developments - conjunction with technological equipment, specialized operations (and provision of services), reducing the increase in private areas and common areas, modifying the form of furniture and home appliances, among others. These factors - combined - lead us to believe that people are organizing and living spaces getting smaller and compact. Living in a condominium involves another transformation (or will be living in urban cities?).

A reflective approach is intended about the urban portrait of real life demonstrates the introduction of new practices in everyday spaces getting smaller.

**Key-works:** verticalized urban developments- condos- smaller spaces - movement

## 1. INTRODUÇÃO

A verticalização, considerada um dos traços característicos da urbanização brasileira, alcançou expressividade como fenômeno com o uso dos elevadores e das tecnologias de construção. Num curto espaço de tempo, a introdução da propriedade horizontal - como moradia - foi assumida pela “sociedade urbana” numa dinâmica que se reproduziu pelas cidades brasileiras.

O assunto “morar” requer um estudo aprofundado e multidisciplinar das sociedades, dos hábitos, das transformações e mudanças (que ao longo do tempo demandaria estudos inteiros de famílias, antepassados, moradias, formas de produção, sociologia urbana, uso do espaço, dentre outros). Assumir essa amplitude não seria produtivo e nem adequado ao que se pretende aqui.

Na atualidade, parece haver uma espécie de evolução do “morar em condomínios” conjugada com equipamentos tecnológicos, operações especializadas (e disponibilização de serviços), redução das áreas privativas e aumento das áreas comuns (dos imóveis), modificação da forma de móveis e eletrodomésticos, dentre outros. Tais fatores - conjugados - nos levam a crer que as pessoas estão se organizando e vivendo em espaços cada vez menores e compactos.

Com o intuito de imprimir uma abordagem reflexiva ao assunto, pretende-se introduzir o que denominamos de “lente imobiliária”, cujo fim, aspira desvendar aos olhares em movimento os efeitos da perspectiva (que podem retratar o maior número possível de planos e facetas), algumas vezes não identificados facilmente.

Essa readequação ou rearranjo das sociedades, famílias, produtos para consumo (imóveis) e hábitos refletem e influenciam diretamente o morar nos centros urbanos. De tempos em tempos verificamos que alguns tipos de produtos preponderam nos lançamentos imobiliários e anúncios de vendas, conforme os perfis (de famílias, executivos, casais, solteiros, tipo de ocupação e bairros – que possuem características peculiares). É a sociedade em movimento. Seria isso uma constatação, um processo evolutivo dos atuais espaços contemporâneos diminutos e organizados milimetricamente – (ou a única alternativa possível?). Eis nosso objeto: provocar essa espécie de perspectiva (que une os olhares e o movimento da sociedade).

## 2. FUNDAMENTOS

Inicialmente, é relevante situar os pontos centrais utilizados, a seguir expostos:

### 2.1. A verticalização

Nosso primeiro aspecto – a verticalização – que é considerada um fenômeno, possibilitada pelo uso do elevador, típico do século XX, bem como o de zoneamento<sup>1</sup>, que surge aparentemente para controlá-lo. Ambos exigem um amplo entendimento a respeito do conceito de espaço e maior conhecimento da categoria Estado (e das atribuições). De influência americana (antes da 2ª Guerra Mundial), o arranha-céu é considerado um fenômeno tipicamente americano, ressalta Somekh (1997, p. 17/28).

A construção dos primeiros arranha-céus na cidade de São Paulo iniciou-se nos anos 1920 (e assinalam um intenso processo de modificação urbana que vai se estender até os dias de

---

<sup>1</sup> Ou *zoning*, utilizando o termo americano.

hoje), e é considerada uma forma de multiplicação do solo urbano. Foi necessário pouco tempo para que a cidade de São Paulo se transformasse na cidade mais verticalizada da América Latina. (SOMEKH, 1997, p. 13 e 2012).

Carregado de questões contraditórias que não serão abordadas – a verticalização é considerada uma característica essencial das cidades brasileiras (São Paulo, Santos<sup>2</sup>, Rio de Janeiro são alguns dos exemplos). Novas tecnologias foram assumidas para produção de empreendimentos verticalizados, que pode ser encontrado em diversas partes do mundo no estudo da evolução de empreendimentos verticalizados. O ponto de partida para os agentes do mercado imobiliário é considerar a verticalização uma das formas de produção do espaço social habitado (ou a opção possível no período contemporâneo).

Em especial, quando a propriedade imobiliária para produção (matéria-prima para o desenvolvimento) encareceu, tornando-se escassa, e os condomínios consolidaram-se como forma de moradia urbana (possível para abrigar números expressivos), destaca-se que um em cada dez brasileiros mora em prédios (BRANCATELLI, 10/7/2011, p. C1/C3).

## 2.2. “Morar em condomínios”

A dinâmica de “morar em condomínios”, nosso segundo fundamento, pode ser examinado sob dois aspectos: a) o enfoque jurídico; e b) o enfoque urbano que pressupõe uma forma contemporânea de viver (com cultura própria e especificidades).

### 2.2.1. Sob o enfoque jurídico:

A figura da propriedade compartilhada foi instituída no Brasil pelo Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928<sup>3</sup>, como instituto jurídico; o condomínio horizontal institui uma forma de propriedade na qual uma parcela da propriedade é de uso comum (da coletividade), e a outra, de uso exclusivo de seu proprietário (uso privativo).

A legislação foi aperfeiçoada em 1964, com a aprovação da Lei nº 4.591, que atendeu à necessidade de regulação do condomínio em plano horizontal e mostrou ser um diploma legal avançado para a época. Várias alterações foram inseridas na legislação e o Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406) procurou preencher as lacunas da lei anterior e regulamentar expressamente o condomínio edilício, nos artigos 1331 a 1358 (PLANALTO, 01/08/2013) (LISBOA, 2010).

Regulamentados pela convenção que visa disciplinar as relações internas do condomínio e pelo regulamento interno, viver em condomínio significa acatar as regras em prol da coletividade. Na figura jurídica que institui essa forma de propriedade compartilhada (além dos limites e restrições jurídicas previstas legalmente), como afirma Lopes (2003, p. 17), “há uma espécie de regulamentação do exercício de uma propriedade particular e da coexistência da propriedade comum.”<sup>4</sup>

No universo condominial a vida inicia-se para os integrantes da “mini-sociedade” urbana quando instituído o condomínio e submetida a propriedade ao regime da propriedade horizontal

---

<sup>2</sup> A região Sudeste possui 14% da área verticalizada, enquanto que dentre as cidades com maior índice de verticalização, Santos (SP) lidera com 63%, seguida por Balneário Camboriú (SC), com 57%, e Porto Alegre (RS), com 47%. (SANTOS, a cidade..., 2011).

<sup>3</sup> Maluf (2004, p. 4) destaca que o Decreto editado em 1928 foi insuficiente e obsoleto e, posteriormente, foi modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234, de 8/2/1943, e pela Lei nº 285, de 5/6/1948, ordenamento jurídico que, em 1964, foi expressamente revogado pela Lei nº 4.591, de 16/12/1964, que se mostrou um diploma legal avançado para a sua época. Essa legislação sofreu várias alterações posteriores.

<sup>4</sup> A convenção visa disciplinar as relações internas do condomínio (nos termos dos arts. 1333 e 1334 do Código Civil - CC) e é a norma básica do condomínio, que regula os direitos e deveres, discrimina as frações ideais, regra os usos dos equipamentos, dentre outros, e o regimento interno (art. 1334, V).

(denominado de condomínio edilício, que possui áreas comuns e privativas), cujos efeitos jurídicos são publicados nos termos legais (por meio do ofício de registro de títulos e documentos).

### 2.2.2. Sob o enfoque urbano

A moradia consolida-se como uma forma própria de viver, denominada *condostyle*<sup>5</sup>, um estilo contemporâneo de viver. Os condomínios são considerados como típicos do intenso processo de urbanização (sobretudo nos anos 1980, época em que as cidades explodiram). A multiplicação de empreendimentos imobiliários em condomínios consolidou-se como modo de viver contemporâneo nas metrópoles.

Num estudo evolutivo dos produtos imobiliários, constata-se que além de representar uma forma urbana de morar, é uma espécie de categoria e representa um conceito de viver (embora apresente vantagens e desvantagens como modalidade de habitação). Como “produto” – observa-se que ao longo de sua inserção no mercado ora preponderam alguns tipos de produtos, ora prevalecem outros (LISBOA, 2010).

Por fim, vale ressaltar que há uma divergência de nomenclatura entre a abordagem jurídica, que atualmente nos termos da legislação vigente o denomina de condomínio edilício (como apontado) e, sob o enfoque urbanístico, que o termo significa propriedade horizontal.

Para os fins propostos, serão utilizados os termos abaixo:

- “Condomínio” pressupõe a forma de viver nos empreendimentos imobiliários, o que denominamos de viver em condomínios (*condostyle*) e, que será adotado no presente.

- Unidades privativas: são os apartamentos individualizados, que possuem matrícula individualizada – que compõem o todo, o Condomínio;

### 2.3. A “sociedade urbana” e a ocupação do espaço

Nosso terceiro aspecto fundamenta-se na afirmativa de Lefebvre (1999, p. 9/28/51) de que a “sociedade urbana” resulta da urbanização completa. A revelação que o fenômeno urbano atual define-se como um horizonte que desvenda possibilidades e pode ser vislumbrado (de forma iluminadora) e não como uma realidade pronta e acabada, surpreende por sua grandeza e complexidade, alinhavando um dos fundamentos que conduz e define a prática urbana: o movimento (ponto crucial para nossa abordagem).

Sobre o assunto, importante destacar o tema referente ao espaço (e sua conseqüente ocupação). Para Santos (2004, p. 103/106), o espaço é “sempre um presente, uma construção horizontal, uma situação única” cujos objetos mudam de função (isto é de significação). Ao espaço geográfico acresce-se a dinâmica social, que é produzida e exercida pelas formações sociais (que vivenciam e atuam). Isso significa que os movimentos da sociedade atribuem novas funções às formas geográficas (transformam a organização do espaço, criam novas situações de equilíbrio e novos pontos de partida para um novo movimento).

Dessa forma, delineados os fundamentos teóricos e alinhavados, conclui-se que o movimento leva à criação ou recriação de pontos de partida.

### 3. A gênese dos hábitos e comportamentos cotidianos

A cidade brasileira, afirma Marx (1980, p.24) é irregular, tende à linearidade e, formada por vários núcleos possui um contorno indefinido. Justificam-se tais características desde a sua

---

<sup>5</sup> Assunto abordado no artigo “O modo de viver nos condomínios, em uma visão jurídico-urbanística”, de LISBOA, F. (no prelo).

origem (mantendo com o passar dos séculos) e, apesar do advento de outras necessidades e aspirações.

Nas aglomerações contemporâneas (muito maiores) - ficou marcado o traço original dessas cidades (a toponímia reveladora das cidades exalta a importância do sítio urbano e das vantagens compreendidas), revelando a razão da escolha do lugar e a motivação funcional.

Se no passado, os estabelecimentos religiosos tiveram importante papel socioeconômico e cultural (sua presença e influência superavam as de quaisquer outras instituições) e gravitavam à sua sombra moradias e negócios. No entanto, era no entorno da instituição religiosa que surgiam e se concentravam atividades de maior privilégio e poderio nas cidades, incluindo as governamentais<sup>6</sup>. Antigos ícones e locais representativos para os habitantes urbanos, os templos, por exemplo, foram substituídos (e alteraram seu lugar na escala de importância na vida cotidiana). Atualmente, prevalecem os locais de atividades como o comércio, a indústria e o lazer (MARX, 1980, p. 24/28/30).

Do ponto de vista de Lemos (12/2/2012), o modo atual de dividir a história da arquitetura relaciona-se a períodos ligados a ciclos econômicos ou a determinadas políticas administrativas (de forma geral). O urbanista, segundo a metodologia utilizada aborda as “conjunturas” descrevendo-as em quatro (as narrativas sobre a moradia brasileira). Nesse passeio desde o período colonial, transita o autor pela arquitetura rural e discorre sobre a evolução da moradia, abordando os materiais disponíveis, as formas de edificação (a intermediação e a zona de contato entre o público e o privado), as condições meteorológicas e a influência do calor<sup>7</sup> nas construções brasileiras, que foram se consolidando pelo país de dimensões gigantescas.

Acentua o urbanista, que sob a influência da construção portuguesa (mouras e árabes) se disseminaram hábitos cotidianos, por exemplo, a introdução da mão de obra escravagista<sup>8</sup> (que na época colonial era quem fazia a casa funcionar) e foram sendo substituídos sucessivamente por estrangeiros (na cultura agrícola e plantações de café<sup>9</sup>), até chegarmos aos empregados domésticos<sup>10</sup> (ou a necessidade de inserção de um pacote de serviços nos condomínios, cujo assunto será retomado).

Embora pareça singela a descrição, entender muitos dos hábitos e tradições arraigadas na cultura brasileira (ainda que sob o enfoque dos condomínios) pressupõe compreendê-los sobre determinados aspectos, num contexto histórico, de que os hábitos evoluem, modificam, transformam e se consolidam (lembrando que antes da moradia urbana assumir a forma condominial as casas e os sobrados exerciam essa função). Um exemplo simples, usual nas antigas casas brasileiras coloniais são os alpendres, considerados antes áreas de intermediação (espaço que outrora assumia a função entre a vida pública e a privada) é também um legado do colonizador (e poderia ser comparado aos corredores nos apartamentos em determinada época).

O fato é que a característica relativa à temperatura (vulnerável ao calor dos trópicos) essencial no país - influenciou e determinou espécies de construção (especialmente no Nordeste, onde o clima é mais quente). Somente com o avanço da tecnologia é que a arquitetura moderna

---

<sup>6</sup> Verifica-se a tendência da formação de núcleos variados no tecido urbano, com o predomínio dos largos, pátios e terreiros, cada um em seu setor ou freguesia eclesiástica.

<sup>7</sup> Foi o responsável pelas treliças das janelas e muxarabis, sobretudo nas casas urbanas, herdeiras diretas da arquitetura árabe vigente no sul português (por cerca de seiscentos anos). (LEMOS, 12/2/2012).

<sup>8</sup> Os babilônios foram os primeiros a aproveitar os seus conquistados para formarem uma rentável força de trabalho com a adoção do escravismo (INFLUENCIAS..., 26/7/2013).

<sup>9</sup> O homem trabalhador nos cafeeiros (e entrepostos) prosperou e se estabeleceu. Pioneiro, pelas ferrovias, lançou-se ao desbravamento de terras férteis e ao povoamento de áreas rurais e urbanas (novas). Com impressionante rapidez e vigor, o interior paulista deixou de ser uma pobre cadeia de cidades (MARX, 1980, p.36).

<sup>10</sup> Afirma Lemos (12/2/2012) que é possível vislumbrar longínquos reflexos do tempo da escravatura condicionadora de programas se atentarmos à presença da chamada “edícula” nos quintais das residências urbanas das classes rica e média (e até hoje dependentes de mão-de-obra doméstica).

obteve soluções climatizadas para driblar o clima brasileiro (e assumir na atualidade alternativas na geração de energia, preservação, uso consciente, questões relativas à sustentabilidade dentre outras) (Lemos, 12/2/2012).

Dentre os temas discutidos pelo urbanista, interessa-nos, primordialmente, o que se refere à arquitetura “[...] programas de necessidades relativos às construções em geral e **respectivos desdobramentos mercê de sua permanente evolução advinda do progresso e da mudança de hábitos manifestados ao longo do tempo**, sobretudo nos anos seguintes à Revolução Industrial [...]” (LEMOS, 12/2/2012, grifo nosso).

Sem dúvida, uma análise interessante poderia ser desenvolvida sobre o assunto se entrelaçada uma abordagem multidisciplinar. Muitos dos hábitos brasileiros, certamente foram originados pela cultura colonizadora e plasmou-se no dia a dia contemporâneo. Por outro lado, a evolução urbana e do morar acresceu influências internacionais, particularidades e hábitos à cultura cotidiana do cidadão urbano<sup>11</sup>.

Há uma relação inequívoca, de uma forma global, que foi a cidade do século XIX<sup>12</sup>, que preparou os caminhos e fundamentos para a especialização dos espaços ao introduzir as estações ferroviárias, as galerias comerciais, as grandes avenidas e bairros industriais, quarteirões de negócios, subúrbios-jardim, anéis periféricos dentre outros, como afirma Zucconi<sup>13</sup> (2009). Muitas dessas características incorporadas ao cenário no qual vivemos fazem parte de nosso cotidiano citadino.

Em última análise, estas são as duas perspectivas que podemos citar: a relação com a cidade (visto que a matriz da metrópole contemporânea contou com a reorganização do espaço urbano) e as influências (que esse processo exerce no cotidiano, numa espécie de via de duas mãos).

Sob o enfoque arquitetônico, quando se inicia a realização de edificações funcionais e espaços especializados para o lazer (práticas esportivas), promovendo a instalação de equipamentos coletivos nos centros urbanos (os parques e grandes superfícies verdes), identificamos a arquitetura definida a um fim (específico). Sob o aspecto – da influência e consequências decorrentes, vislumbramos que tais práticas inseridas num contexto de ar livre trazem ao homem urbano (o encorajamento do higienismo, o cuidado com o corpo e a saúde) e, inevitavelmente (ao estimular e impulsionar atividades), tornam-se o fulcro de novas relações urbanas como veremos (Zucconi, 2009, p.168/193).

Considerando-se que definidas as características principais da matriz (cidade contemporânea) com a ordenação conjunta de elementos, sob o enfoque da lente imobiliária, possível suscitar a questão - uma vez introduzidos tais elementos no espaço urbano (coletivo/público) no processo civilizatório por que não imaginar que seria somente uma questão de tempo para que pudessem ser transplantados para o cotidiano dos condomínios?

---

<sup>11</sup> Um estudo interessante foi desenvolvido pelo Centro da Memória de eletricidade no Brasil e divulgado nas publicações Álbum Carioca, que analisa a evolução tecnológica, o cenário (casas e cômodos, cozinha e eletrodomésticos, diversão em casa e na rua), hábitos, produtos, paisagem, tipologia dos imóveis etc.

<sup>12</sup> A cidade da época da expansão e do progresso técnico – que enfatiza o peso que a Paris (ciclo haussmaniano) teve na história e suas transformações edilícias. O tempo ainda não tão remoto nos remete a uma série de imagens perceptíveis (e parte de nossa realidade citadina) (ZUCCONI, 2009, p.13).

<sup>13</sup> Professor de história da arquitetura em Veneza.

A questão nos leva à reflexão de que de tempos em tempos, as condições de vida – em suas formas mais simples ou complexas modificam-se e, novas formas se delineiam ou são construídas (alinhavando aqui o sentido afirmado por Santos (2004), como mencionado, no item 2.3, acima).

Inegável constatar como as condições de vida vão se plasmando e realizando novas dimensões. No período recente, outros aspectos podem ser inseridos, como a informação e a comunicação, que alcançaram novos aspectos da vida social, enriquecendo o cotidiano (a denominada “dimensão espacial do cotidiano”). Atualmente, cada lugar é “ao mesmo tempo, objeto de uma razão global e de uma razão local, convivendo dialeticamente.” (SANTOS, 2004, p. 321).

Afirma Castells (1999, p.21) que o próprio capitalismo passa por profunda reestruturação (descentralização das empresas, organização em redes, incorporação maciça da mão de obra feminina no mercado de trabalho), dentre outros – cujos efeitos ainda estão em ebulição (movimento).

Dessa forma, ampliados os efeitos da lente imobiliária vislumbramos a faceta que nos propusemos analisar: a noção e a realidade desse espaço híbrido, que aliadas à questão da globalização, verticalidade, grandes artérias impregnadas de movimento (FERRARA, 2000, p.79), finalmente, nos conduzem a um quase permanente estado de flexibilização (pois a vida é feita de mudanças e de adaptações).

#### 4. Os condomínios em movimento

Ainda não identificamos em diversos estudos e pesquisas o que melhor se adequasse aos fins propostos, por isso, de forma breve, construímos uma espécie de quadro geral (que se constitui de uma colagem) e que pretende (singelamente) representar a verticalização na cidade de São Paulo para construir as bases de nossa análise.

Da década de 1920 até a de 1940 estabeleceram-se os alicerces para o desenvolvimento do fenômeno da verticalização na cidade de São Paulo. Embora, somente tenha adquirido proporções a partir das décadas de 1960<sup>14</sup> e 1970. Associados à ideia de modernização, progresso e êxitos econômicos da metrópole os empreendimentos prosperaram (SILVA, 2007).

Sampaio (1998) desenvolveu uma pesquisa referente à cidade de São Paulo no período de 1930/1964, na qual o Eng. Souza Barros Filho afirma “que o condomínio seria a solução econômica de uma habitação bem localizada e que sua adoção em São Paulo seria apenas uma questão de tempo e do conhecimento de suas vantagens”.

Nesse mesmo estudo, destaca-se o item referente aos empreendimentos imobiliários menores, produzidos em 1952. As denominadas de “Kitchenettes” o projeto do edifício Icarai, localizado na Praça Roosevelt apresentou: “[...] *uma solução bastante criativa diante das imposições de colocar o maior número possível de apartamentos numa área reduzida.*”

Carlos Lemos (*apud* SAMPAIO, 1998) observa que em São Paulo, a partir de 1949/50 houve o incremento de construções de prédios de apartamentos ditos “econômicos”, no centro da cidade, destinados aos solteiros, ou casais sem filhos, que passassem o todo dia no trabalho. Inspirados nos apartamentos de quarto e banheiros dos hotéis, alguns deles vendidos rapidamente

---

<sup>14</sup> Altos índices de aproveitamento da verticalização vigoraram até 1957, a partir desse período começam a construir edifícios de apartamentos na área central e em direção a Higienópolis. (SAMPALIO, 1998).

em condomínio por hoteleiros frustrados que preferiram a corretagem à profissão, naquela época pouco rendosa.

Nessa época, importante destacar, que exerceu forte influência o movimento modernista, ao impulsionar formas de produção segundo ideais do Estado Novo de Getúlio Vargas, contudo não aprofundaremos o assunto<sup>15</sup>. Somente destacamos que a produção de unidades compactas não é uma novidade nem um fato isolado, vários fatores conjuntos influenciam e, as demandas de mercado fazem com que sejam produzidos determinados tipos de produtos.

Os apartamentos pequenos são utilizados como forma de obtenção de renda (do aluguel) pela agilidade que se colocam no mercado (em diversas épocas), de forma geral sempre há famílias se mudando, começando a vida, casais que se separam, estudantes que mudam etc. (MELLO, 2007). Um fato, sobretudo, chama a atenção atual, é a escassez de terrenos para produção e o alto custo, que faz com que menores imóveis sejam produzidos por uma simples questão de adequação e para “caber no bolso”.

Como já mencionado, a inserção de hábitos urbanos, conseqüentemente, gera a possibilidade dessa introdução de equipamentos nos empreendimentos. Verifica-se que houve um tempo em que piscina e *playground* eram considerados suficientes para despertar o interesse na compra de um apartamento (itens indispensáveis) em empreendimentos de médio-padrão. A estratégia ao longo dos anos foi a de agregar o maior número de comodidades, serviços e diferenciais aos empreendimentos. Hoje, todos os tipos de classes sociais têm uma área de lazer ampla em seus empreendimentos (MELLO, 2007, p. 214).

Enquanto a engenharia vem empreendendo conquistas cada vez mais surpreendentes por meio do emprego de recursos e tecnologias, gerando possibilidades de se trabalhar com formas e dimensões que promovem construções arquitetônicas cada vez mais ousadas (HISTÓRIA..., 26/07/2013), verifica-se que os projetos recentes (corporativos) têm privilegiado empreendimentos especializados com serviços múltiplos ou, com a combinação de setores de comércio e serviços (*mixed-use*), áreas verdes, no mesmo espaço, *open mall*<sup>16</sup>, espaço de convívio e destinado ao público, questões que envolvam a sustentabilidade, selos verdes<sup>17</sup>, *greenbuildings*<sup>18</sup>, descarte de resíduos específico etc.

Percebe-se que, inicialmente, as mudanças de comportamento ocorrem nos ambientes corporativos e prédios comerciais (e de uso misto), para, em seguida, serem incorporadas como realidade aplicável (e testada) aos condomínios residenciais<sup>19</sup> - exemplo recente é a introdução de uma rede de lavanderias internacional em prédios corporativos<sup>20</sup>.

É certo que todos querem facilidades e agilidade, há vinte anos o cenário era diferente do atual (temos questões relativas à economia, mas também mudanças comportamentais). O perfil

---

<sup>15</sup> Em depoimento proferido na FAUUSP, Lemos conta história de hotel situado na rua do Gasômetro, que por ocasião da construção do viaduto do mesmo nome, perdeu seus hóspedes e seu proprietário transformou os quartos em apartamentos, vendendo-os rapidamente. Nessa ocasião verificou-se existir grande demanda desse tipo de apartamento, chamado pejorativamente de “já vi tudo”. A Prefeitura aceitou esse programa, até então inédito em apartamentos residenciais tradicionais, e passou a aprová-los em quantidade, porém com uma condição: não poderiam possuir cozinhas diretamente acessíveis pelos quartos ou banheiros. Providência inútil, porque, dentro dos armários embutidos, ou nas passagens da porta de entrada, os incorporadores deixavam pontos de gás e de água destinados às kitchenettes dos futuros usuários (*apud* SAMPAIO, 1998).

<sup>16</sup> Área destinada à comercialização em espaço aberto no empreendimento *Brascan Century Plaza*, na cidade de SP.

<sup>17</sup> O Brasil possui 4 (quatro) níveis de certificação: LEED, Prata, Ouro e Platina e é o quarto país com mais construções verdes certificadas. Atualmente, são 88 imóveis com selo LEED, sendo que até o final de 2013, esse número deverá chegar a 120. (BRASIL É O QUARTO PAÍS..., 16/5/2013).

<sup>18</sup> Com selos verdes, citamos o Eldorado Business Tower, o Pátio Victor Malzoni, Agência do Santander (Granja Viana), Faria Lima Square, sede da Editora Abril, Eco Berrini, dentre outros.

<sup>19</sup> Assim surgiram os flats e atualmente, outros produtos denominados de condo-hotel proliferam no mercado.

<sup>20</sup> Um serviço proposto “*avant gard*” pelo Pátio Victor Malzoni, ícone na cidade de SP (recém-implantado para ocupação), que possui o serviço de lavanderia operado pela empresa Lime Locke e, outros serviços agregados: o bicicletário (com serviços e *facilities*), vagas para carga de carros elétricos, dentre outros.

do consumidor de apartamentos mudou radicalmente (há uma gama diversa além das famílias tradicionais, famílias sem filhos, frações expressivas de solteiros - segundo a consultoria internacional WGSN, um terço da sociedade estará morando sozinha em 2026) (APARTAMENTO..., 2013).

#### 4.1 O espaço encolheu?

Os lançamentos de apartamentos em 2012 no Brasil comprovam que a área está diminuindo – se somados os apartamentos com até 109 m<sup>2</sup>, estes representam 90% do total (e as unidades acima de 110% são apenas de 10%).

“A integração do projeto é favorecida em projeto enxuto. Em Porto Alegre, imóvel de 46m<sup>2</sup> e vista urbana (é a segunda casa), por isso, assume um estilo clean e uma roupagem contemporânea, pois o casal possui residência fixa em outra cidade, numa casa” (APARTAMENTO...,2/7/2013).

Enquanto no Rio de Janeiro: “O mercado imobiliário continua em alta, já o tamanho dos imóveis novos... está cada vez menor.” Eis a constatação da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (ADEMI-RJ) realizada por meio de levantamento inédito.

*[...] nos últimos dez anos, a redução da metragem chega a 29% nos apartamentos de um e de quatro quartos. Nos outros tipos, as reduções são menores, vão de 17,9%, no caso de dois dormitórios, a 8,5%, para os de três quartos. Em todos, a consequência é a criação de plantas mais enxutas recheadas de truques para dar a sensação de maior amplitude. Como instalação de portas mais largas, retirada dos corredores e integração de sala e cozinha.*

(apud IMOVEIS...14/04/2013)

Comparativamente, no caso dos imóveis cariocas de quatro quartos, voltados para uma classe mais abastada, se vê a compactação dos quartos e a integração de ambientes (em média, os imóveis que em 2002 chegavam a quase 200 metros quadrados têm hoje cerca de 123,30 metros quadrados). Dessa forma, o espaço que até pouco tempo era destinado a imóveis de três dormitórios (foi estendido). Reduções expressivas mesmo são observadas nos imóveis de apenas um quarto: de 55,77 metros quadrados há dez anos para 39,38 metros quadrados.

E por que há a ocorrência disso de fora a fora pelo país? Afirmam os agentes (atores do mercado) que é em nome da viabilidade econômica dos empreendimentos (a valorização do metro quadrado) gerou aumento de preços, “se as construtoras não diminuíssem o tamanho dos imóveis, eles não caberiam no bolso dos compradores - sustenta Rubem Vasconcelos, presidente da Patrimóvel (RJ)”.

Embora os exemplos sejam de cidades brasileiras, a dinâmica se repete pelo país e ilustra que o assunto parece assumir proporções ampliadas (e novas facetas a desvendar).

Vários são os fatores (que conjuntos) asseguram o sucesso desses empreendimentos (e fazem com que caiam no gosto dos clientes), sim, porque conjugar o preço alto e a demanda por espaços cada vez menores (requer uma verdadeira mágica). Impossível não lembrar aqui dos diminutos *studios* nova-iorquinos (VIDA..., 09/07/2013), que nem eram considerados apartamentos e sim, exceções. Hoje, com a escassez de novas áreas urbanas acirradas – até os diminutos espaços adquiriram seu charme, um retrato da vida real.

Outro fator, como já citado, é a dinâmica das relações contemporâneas – que possui diferentes estilos de vida e de pessoas<sup>21</sup>, por decorrência, gera uma demanda diferenciada para produtos imobiliários sob medida.

E ainda sobre o Rio de Janeiro, é possível apontar que nesse tipo de produto imobiliário, o espaço diminuto pode gerar outros desafios (futuros). A atual legislação carioca só permite a construção de unidades com menos de 55 metros quadrados em áreas do Recreio, Zona Norte e na área do Porto (IMOVEIS...14/04/2013), Mas por quê?

Relembremos do fato que ocorreu nos anos 1950, em Copacabana, as favelas do Pavão e Pavãozinho conviviam com edifícios de classe média e alta (prédios de até 12 andares), porém nos anos 1940 uma série de construções compactadas se disseminou, transformando em uma “marca no bairro”. As quitinetes<sup>22</sup> ou conjugados eram habitações muito compactas e quase sem muita luz natural ou ventilação suficiente, que por vários motivos proliferaram pelo bairro (pela expansão de crédito etc.), até que em 1963, houve a proibição de construí-las (mas permanecem até os dias atuais). Por isso, a legislação proibitiva dessa prática, para não repetir o que aconteceu em Copacabana<sup>23</sup> (um antigo bairro nobre da zona sul carioca) (ÁLBUM CARIOCA, 2006, p. 18).

O cenário não é diferente, na cidade de São Paulo<sup>24</sup> (houve a produção de 1952) e, embora não haja proibição, os metros quadrados são disputados acirradamente. Se em 2007 a média de metragem dos apartamentos lançados era cerca de 100m<sup>2</sup>, o número caiu para 60m<sup>2</sup> (e há especulações de que chegue a 45m<sup>2</sup> nos próximos anos). Uma mudança brutal nos costumes e nos hábitos do morar brasileiro. No período de cinco anos, as unidades com menos de 45m<sup>2</sup> saltaram de 5% para 33% (a representatividade no total) (APARTAMENTOS, 2013).

Sob vários aspectos, os empreendimentos imobiliários contemporâneos tornaram-se mais complexos (nas áreas comuns) e os espaços privados estão cada vez menores. São Paulo destaca-se como o exemplo mais eloquente (APARTAMENTOS, 2013).

Esse exercício de desapego, que o princípio reducionista impõe, gera uma espécie de quebra-cabeça aos arquitetos e decoradores para proporcionar amplitude aos moradores dos espaços diminutos. Assim enquanto as áreas comuns possuem tudo o que a imaginação permitir, eis os produtos imobiliários contemporâneos, que precisam ser “adaptáveis” a formatos predeterminados famílias com filhos (tradicionais), famílias mosaicos, homoafetivos, assim, dentro da concepção do marketing específico contém espaços coletivos que atendam a proposta do empreendimento.

Como produtos, verifica-se que há uma segmentação – que propõe projetos específicos para públicos peculiares (obesos, público gls, *seniors* etc.) tal como aconteceu nos produtos imobiliários denominados de *flats* (MELLO, 2007).

---

<sup>21</sup> João Paulo de Matos, presidente da Ademi/RJ afirma que há uma fatia do mercado, que procura imóveis menores. As pessoas casam mais tarde, têm menos filhos, dessa forma a demanda por imóvel menor está crescendo. Há enorme carência de sala-quarto no Rio[...]”, que luta com outro problema, porque a legislação não viabiliza a construção Em 10 anos, a redução das unidades cariocas chega a 29% é a constatação da acima pesquisa realizada. (IMOVEIS...14/04/2013).

<sup>22</sup> Termo utilizado atualmente para denominar a tipologia do imóvel.

<sup>23</sup> A partir da década de 1960, a fama crescente do bairro atraiu mais moradores e gerou uma especulação imobiliária sem precedentes, vindo a abrigar mais moradores do que poderia comportar de forma confortável. A partir daí repleta de prédios altos – sem recuos, uns próximos aos outros perdeu circulação de ar, excesso de população e desvalorização, dentre outros (COPACABANA, 2013).

<sup>24</sup> A dinâmica se repete mundo afora exemplo de Tel-Aviv, citada na reportagem (APARTAMENTOS, 2013)

## 4.2 Novas plantas, novos hábitos

Um padrão predominante na casa brasileira era a centralidade da cozinha, que passa nesses novos projetos a integrar a área social (acoplada à sala de estar, o que é justificado pela vontade de receber amigos em casa). Desaparecem os corredores (que em imóveis antigos eram enormes e marcavam claramente a divisão entre áreas social e íntima), e surge a varanda, que passa a desempenhar essa função.

O avanço da tecnologia é um fator agregado (surtem móveis multifuncionais, aparelhagens menores e compactas, que passam a ocupar menos espaço). Outra mudança é que os quartos se abrem quase dentro da sala.

Mais do que a verticalização ter impulsionado o modo *condostyle* de viver, a reprodução dos padrões norte-americanos espalharam globalmente uma espécie de modelo de funcionamento dos imóveis americanos compactos.

Simple observar as transformações que acontecem nas sociedades brasileiras em relação aos empregados domésticos (a diminuição do interesse em trabalhar, o encarecimento dos serviços, o número de horas dedicadas à atividade de cuidar e limpar a casa diariamente varia de país para país). Hábitos internacionais começam a ser assumidos pela sociedade urbana (*around the world*) (TRABALHO..., 2013).

A tecnologia nos condomínios (acessos e controles digitais, fechaduras biométricas etc.), a funcionalidade ao tempo do *plug-and-play* (a nova lógica de conexão), a presença em prédios corporativos de vagas para carros elétricos, dentre outros, denotam novos costumes e hábitos a serem incorporados. Verifica-se que, na atualidade, a maior profusão de serviços, espaços compartilhados disponíveis nas áreas comuns que visam suprir os espaços privados cada vez menores (das unidades imobiliárias).

## 5. Breves conclusões: a vida em movimento

*A vida privada vivida no recolhimento da moradia, não se resume ao repouso, pois o homem repousa e o homem se move. (DUARTE, 2006, p. 30).*

Morar em condomínio pressupõe um processo em desenvolvimento (uma realidade que não está consolidada, e sim, em pleno movimento), os recentes imóveis são carinhosamente denominados de “apertamentos” ou apartamentos compactos – representam o retrato congelado atual. O espaço diminuto é cada vez mais valorizado (e caro) nos centros urbanos, é uma revolução de costumes que a humanidade nunca imaginou alcançar.

Na atualidade, a construção de condomínios que poderiam ser considerados a evolução progressiva desse tipo de empreendimento conjugada com equipamentos tecnológicos, gestão especializada e questões de sustentabilidade (com coleta e descarte de resíduos, prédios inteligentes, sistemas de controle e acesso de alta tecnologia, certificações sustentáveis etc.) – impuseram uma nova cultura globalizada e podem ser considerados o ponto inicial das mudanças (por vir).

Hoje, mais pessoas vivem nas cidades, um exemplo recente, americano, é a nova geração urbana<sup>25</sup> e prega “uma espécie de manifesto contra os subúrbios, pois os urbanos dirigem menos, moram em apartamentos mais econômicos, têm mais mobilidade social e mais oportunidades.” (PESADELO, 2013)

Dois fatos ocorridos na cidade do Rio de Janeiro merecem destaque: o primeiro, é o levantamento realizado que possibilita ampliar a perspectiva, lançando uma provocação: será que

<sup>25</sup> Vishaan Chakrabarti, que acaba de lançar "A Country of Cities"

os serviços agregados são forma de compensação ou a única alternativa viável de embalar o produto?; e o segundo, e, a nosso ver, talvez o mais significativo, é aprender (verdadeiramente) com a experiência carioca (com o malsucedido exemplo de Copacabana), no que se transformou o bairro e os locais – onde estão concentradas as quitinetes da década de 1950.

Nas atuais condições, vale destacar que se o exemplo fosse promissor, as leis já teriam sido revogadas e, novamente permitidas construções de apartamentos com menos de 55m<sup>2</sup> (e não somente nos bairros apontados como realidades possíveis - Recreio, Zona Norte e na área do Porto – revitalizada com a construção do Projeto Maravilha).

Exemplos como este não podem ser desconsiderados – sobretudo pelo peso que será o legado às gerações futuras – essas sim, herdeiras de espaços diminutos (e consequências ainda não aprofundadas no tempo, para que não transformem o sonho em pesadelo).

É possível ainda considerarmos que as construtoras que produzem produtos diminutos “embalam o seu peixe”. Sim, não lhes resta alternativa, senão usar da antiga fórmula de transformar as vendas de imóveis em produtos imobiliários melhores e diferenciados (o marketing torna a alternativa mais atraente). O fato é similar ao que já aconteceu em outros produtos imobiliários.

Nesse aspecto, citamos a especialização de serviços agregados – equivalentes aos dos apart-hotéis<sup>26</sup> (cariocas) e *flats* (em São Paulo) como um diferencial dos produtos contemporâneos, cujo pagamento usual é sob demanda, ou seja, só paga pelo serviço quem usá-lo<sup>27</sup>.

Ainda sobre o assunto, vale ressaltar que enormes desafios também assombram a sociedade contemporânea, basta analisar a divulgação dos dados recentes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que demonstram que a população de idosos vai triplicar até 2050. Os atuais 10% passarão para 30%. A má notícia é que “boa parte das residências como os apartamentos cada vez mais exíguos” não está preparada para atender às necessidades especiais de pessoas com limitações impostas por dificuldade de locomoção, labirintite e artrose. Para oferecer segurança, conforto e autonomia (aos moradores, inclusive os idosos e com limitações) uma moradia deve seguir os preceitos do desenho universal, o que significa que ela está preparada para as adaptações (*apud* CASA LIVRE...,24/04/2013). E esse aspecto precisa ser analisado com a importância que possui.

Os condomínios, considerados como uma espécie de “evolução natural do mercado imobiliário”, assumirão a forma de centros de serviços acredita Fábio Lopes, presidente da MDL. Consequência da vida contemporânea, como mencionado (dia a dia agitado, redução de empregados domésticos, menos tempo, necessidade infraestrutura diferenciada nos condomínios).

Que as plantas estão cada vez mais enxutas não há dúvidas – não precisamos a da lente imobiliária para identificar - basta olhar nos anúncios o retrato da vida real (a antiga separação da casa por cômodos não faz mais sentido no mundo flexível, os projetos atuais privilegiam não mais os ambientes e sim as atividades). As novas tecnologias privilegiam o olhar multiuso e a funcionalidade (no fim, todos querem mais conforto e praticidade). Um novo valor em busca do essencial e da simplificação da vida, isso sim, um aspecto que deve ser ressaltado pela lente imobiliária.

---

<sup>26</sup> Afirma o vice-presidente do Secovi-Rio, Monnerat, “que a escassez de terrenos, principalmente na Zona Sul, é fundamental para entender a questão na cidade: na qual é preciso aproveitar cada milímetro”. Como forma de compensar as unidades menores, as áreas comuns crescem (pois acabam por se tornar extensões dos apartamentos)<sup>26</sup>, assim, crescem o número de facilidades presentes nos projetos e assimiladas ao cotidiano dos moradores (brinquedoteca a varandas gourmet, passando por estúdio, adega e spa) (IMOVEIS...14/04/2013).

<sup>27</sup> A dinâmica evita o aumento do condomínio. É citado como exemplo o empreendimento *Bourgogne Résidences*, em Jacarepaguá (MDL Realty), que vai oferecer serviços como lavagem de carros, babá, arrumação e limpeza, passeador de cachorros e entrega de supermercados (realizados por funcionários terceirizados) (IMOVEIS...14/04/2013).

A sociedade – no momento em que vivencia as transformações – dificilmente se dá conta da influência que isso exerce no seu cotidiano. O próprio capitalismo passa por profunda reestruturação (descentralização das empresas, organização em redes, incorporação maciça da mão de obra feminina no mercado de trabalho), dentre outros, afirma Castells (1999, p.21).

A conexão que há entre as práticas sociais e os produtos imobiliários, no período contemporâneo, novos arranjos na sociedade contemporânea – que em virtude disso impulsionam a geração de produtos imobiliários sob uma roupagem (nova) ou diferenciados (com valor agregado) parece inaugurar um novo tempo de reduções, onde a vida passa a ser reduzida – no possuir, no pertencer, e enfatiza-se o viver e o experimentar, eis a constatação percebida (ainda que em suaves nuances).

## 6. Bibliografia

- ALBUM CARIOCA: energia elétrica e cotidiano infante-juvenil (1950-1979). Rio de Janeiro: Centro da Memória da Eletricidade no Brasil, 2006.
- APARTAMENTO PEQUENO, o grande guia. (02/7/2013). Disponível em:<<http://casa.abril.com.br/materia/13-dicas-para-projetar-seu-apartamento-pequeno>>. Acesso em: 03. Jul.2013
- BRANCATELLI, Rodrigo. Verticalização atinge todo o país de 1 a cada 10 brasileiros já moram em prédio. O Estado de S.Paulo, 10 jul. 2011, p. c1/c3.
- BRASIL é o quarto país com mais prédios verdes certificados. (16/5/2013). Disponível em: <<http://asboasnovas.com/brasil/brasil-e-o-quarto-pais-com-mais-predios-verdes-certificados>>. Acesso em: 10 jul. 2013
- CASA LIVRE DE OBSTACULOS. (24/04/2013). Disponível em: <veja <http://veja.abril.com.br/acervodigital/home.aspx> edição 2318>. Acesso em: 30 jul. 2013
- CASTELLS, M. **A Sociedade em Rede: a era da informação: economia, sociedade e cultura**, volume 1, 4a. ed, São Paulo: Paz e Terra, 1999.
- COPACABANA, (28/07/2013). Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Copacabana>. Acesso em: 28. Jul. 2013.
- DUARTE, C. F. **Forma e Movimento**. Rio de Janeiro: Viana & Mosley, Prourb, 2006.
- GERAÇÃO CONDOMÍNIO. (5/2/2012). Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/viverbem/comportamento/conteudo.phtml?id=1219179&tit=Geracao-condominio>>. Acesso em: 11 jun. 2013
- HISTÓRIA do cimento. O cimento é um recurso empregado nas construções desde a antiguidade. Disponível em: <http://www.historiadomundo.com.br/curiosidades/historia-do-cimento.htm>. Acesso em: 26 jul. 2013
- IMOVEIS cada vez menores. (14/4/2013) Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/imoveis/imoveis-estao-cada-vez-menores-8109664>>. Acesso em> 28. Jul.2013
- INFLUÊNCIAS da antiguidade. Disponível em: <<http://www.brasilecola.com/historiag/as-influencias-antiguidade.htm>>. Acesso em: 26 jul. 2013.
- LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. S. Martins (Trad.) Belo Horizonte/MG: UFMG, 1999.
- LEMONS, C. **Uma nova proposta de abordagem da história da arquitetura brasileira**. (12/2/2012). Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.141/4214>>. Acesso em: 2 jul. 2013.
- LISBOA, Fernanda. Pereira. **A estruturação jurídica dos empreendimentos imobiliários: mixed use**, os megacondomínios e condomínios-clubes. (2010). Disponível em: <<http://www.lares.org.br/2010/anais2010/images/417-508-1-RV.pdf>>. Acesso em: 10 jul. 2013.
- LOPES, J. B. Condomínio. 8. ed. rev. ampl. atual. pelo novo Código Civil, Lei 10.406, de 10/1/2002. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

- MALUF, C. A. **Novo Código Civil Comentado**. v. 1. São Paulo: Saraiva, 2004.
- MELLO, F. P. Lisboa. **A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: o caso dos produtos de locação de uso residencial (2007)**. Disponível em: <[http://www.usjt.br/biblioteca/mono\\_disser/mono\\_diss/2007\\_039\\_mello.php](http://www.usjt.br/biblioteca/mono_disser/mono_diss/2007_039_mello.php)>. Acesso em: 10 jul. 2013.
- MARX, M., **Cidade Brasileira: Terra de quem?**, São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1980.
- SANTOS, M. **A natureza do espaço**. São Paulo: EDUSP, 2004.
- SANTOS a cidade mais verticalizada. (2011). Disponível em:<[http://www.tudoemsantos.com.br/2011/cidade\\_layout\\_det.php?id=739](http://www.tudoemsantos.com.br/2011/cidade_layout_det.php?id=739), Acesso em: 2 jul. 2013
- SAMPAIO, M. R. A. **A promoção privada da habitação econômica e a arquitetura moderna em São Paulo 1930-1964 (1998)**. Disponível em:<<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/578/554>> Acesso em: 2 jul. 2013
- SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: FAPESP: Studio Nobel, 1997.
- \_\_\_\_\_. **Trinta anos de urbanismo em São Paulo, teoria e ação**. (12/4/2012). Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.143/4324>>. Acesso em: 2 jul. 2013.
- PESADELO americano. (28/07/2013). Disponível em:<[http://www1.folha.uol.com.br/ilustrissima/2013/07/1317254-pesadelo\\_americo.shtml](http://www1.folha.uol.com.br/ilustrissima/2013/07/1317254-pesadelo_americo.shtml)>. Acesso em: 28 jul. 2013.
- SILVA, L. O. **A constituição das bases para a verticalização na cidade de São Paulo**. (07/01/2007). Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.080/280>>. Acesso em: 2. Jul. 2013
- TRABALHO doméstico. (10/3/2013). Disponível em:<<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/1243687-trabalho-domestico-passa-por-transformacao-no-brasil.shtml>>. Acesso em: 5 jun. 2013.
- VIDA em miniatura. Disponível em:<<http://exame.abril.com.br/estilo-de-vida/noticias/a-vida-nos-lares-em-miniatura-de-manhattan>> Acesso em: 9 jul 2013.
- ZUCCONI, G., **A cidade do século XIX**, São Paulo: Perspectiva, 2009.